

事業名称	「(仮称) つるがや街づくりビューロー」設立に向けた団地住民の意識醸成と空き家・空き家予備群のリノベーションに関する取組
事業主体名	つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会
連携先	仙台市 都市整備局 住宅政策課
対象地域	仙台市宮城野区鶴ヶ谷 鶴ヶ谷団地(1丁目～8丁目)
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 団地の築年数マップの分析 ・ 空き家所有者、空き家予備群所有者等との協議によるパイロットプロジェクトの対象物件絞り込み ・ リノベーション・ワークショップの開催 ・ 団地に関する環境維持保全セミナー・ワークショップの開催 ・ 団地の環境維持保全に関する具体的なアクション
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ これまで多数の催し物を実施し多くの団地住民を動員した実績のある「つるがや元気会」を中心として、大学・商店・町内会等の各種団体と連携した、幅広い動員力を活かせる体制 → 緊密かつ柔軟性のある体制 ・ 令和2年度に実施した団地内の空き家調査結果を用い、分析と今後の活動の基礎データとして活用 → 活動の継続性 ・ 団地の環境維持保全をビジネスとして展開する「(仮称) つるがや街づくりビューロー」の設立に向けて、長期的な3つの目標 -1. 団地の過去を知る、2. 団地のいまを見る、3. 団地の未来を考える- を立て、メンバー間で共有 → 明快なコンセプト
成果	<p>【成果①】 「空いてるスペース貸してください！」チラシ(令和2年度実施アンケートならびにヒアリング結果の広報用資料つき)</p> <p>【成果②】 団地内ウォーキングマップ(ワークショップの取りまとめ広報用資料つき)</p> <p>【成果③】 団地内ウォーキングコース設置用 サインデザイン原案</p> <p>【成果④】 市民講座1(セミナー)「鶴ヶ谷地区含めた仙台圏の住宅事情と空き家問題について」(令和3年11月16日(火)開催)</p> <p>【成果⑤】 市民講座2(セミナー)「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業についての説明会」(令和4年2月16日(水)開催)</p> <p>【成果⑥】 中央ショッピングエリア 再整備案</p> <ul style="list-style-type: none"> a) パーク・アヴェニュー案 b) フィットネス拠点案 c) スケボー・BMX パーク案 d) ウェルネスタウン案 <p>【成果⑦】 4丁目サブセンター商業エリア 再整備案</p>
成果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ つるがや元気会 NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会のホームページ https://www.turugaya-next50.com ・ 鶴ヶ谷団地全世帯向け 配付用パンフレット ・ つるがや元気会総会向け 事業成果パンフレット
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 今回の成果を、団地全体の住民により周知させるための広報戦略 ・ 継続的な活動とするための体制づくりと資金面の強化 ・ 「(仮称) つるがや街づくりビューロー」の事業展開に向けた具体的な事業スキームの検討

1. 事業の背景と目的

宮城県仙台市宮城野区に位置する鶴ヶ谷団地は、仙台港湾地区が新産業都市の指定を受けて開発される臨海工業都市の背後地として、居住環境の良好な住宅地を大規模に供給するため、昭和41年3月16日、新住宅市街地開発事業の適用を受けて造成された大規模団地である。

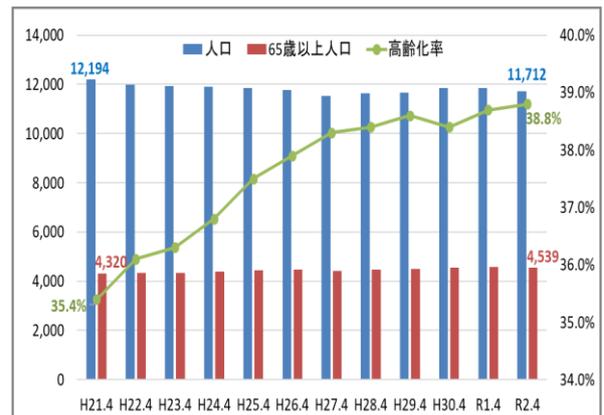
本団地の戸建て住宅は昭和43年（西暦1968年）10戸、昭和44年200戸に始まり、昭和45年560戸、昭和46年830戸、昭和47年350戸、昭和48年230戸、昭和49年2戸、合計2182戸を仙台市が直接事業主体となり宅地を分譲した。また、宮城県住宅供給公社により建売一般戸建住宅110戸の建設を加え、計2292戸が分譲された。

団地内人口は、1970年代のピーク時には2万1000人を数えたが、その後少子高齢化や人口流出に伴い、近年は1万2000人に半減している。また、65歳以上の高齢化率は約40%に上り、団地の活力をどう維持するかが喫緊の課題となっている。

こうした状況を踏まえ、「誰もが安心して住める鶴ヶ谷であってほしい」という住民の願いを受けて、平成21年（2009年）に「つるがや元気会」が発足し、高齢化の進む鶴ヶ谷団地を明るく元気なまちにし、活性化する活動を継続して実施してきた。

その基本的な考え方は、引きこもりがちになる高齢者も外に出やすくなる、出たくなる仕組みを地域で一緒に考え、企画立案ならびに行動実践を行うことにより、鶴ヶ谷団地を活性化するとともに、東日本大震災の被害に負けずに一刻も早く立ち直り、以前のように明るく元気のある、そして住んで良かったと思えるまちにすることを目的に各種活動を展開しているものである。具体的な活動として、団地全体を巻き込んだ「つるがや元気まつり」のほか、各種講座、セミナー、サロン、趣味の教室、童謡を唄う会、ロコモ体操教室等の実施を年間110回開催、例年6,800名を動員していた。

図1 鶴ヶ谷団地（1-8丁目）
人口・高齢化率推移（H21～R2）】



そんな中2018年、鶴ヶ谷団地は、団地開設から50周年を迎え、高齢化や住宅の老朽化が進み空き家も増加し、郊外大型店との競合による団地内商業施設の魅力低下なども顕在化している。こうした課題を解決しつつ、更なる50年につながるまちづくり活動のために、具体的な行動を行う「NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会（以下、本委員会という）」を「つるがや元気会」の中に発足させた。すでに存在する空き家の活用にとどまらず、団地全体の状況を踏まえて、今後空き家となる可能性の高い空き家予備群に対する予防策を検討するなど、団地全体の魅力向上に向けた活動を実施している。

写真1 つるがや元気まつり



写真2 童謡を唄う会



写真3 本委員会開催の様子



令和2年度に、「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業(事業部門:2 共通課題の解決部門)」に、本委員会の空き家対策事業が採択されたことを皮切りに、具体的な以下の活動を実施し、一定の成果を得た。

- ① 建築概要書データの分析による団地内戸建て住宅の築年数マップ作成
- ② 戸建て住宅の住民を対象とした空き家対策に関するアンケート調査
- ③ 築30年以上を経過した戸建て住宅住民に対するヒアリング調査
- ④ 空き家・空き地の利活用提案と街並み再生イメージプランの作成
- ⑤ 空き家対策まちづくり相談会の実施

令和3年度は、令和2年度の成果をベースとして、「『(仮称)つるがや街づくりビューロー』設立に向けた団地住民の意識醸成と空き家・空き家予備群のリノベーションに関する取組」(以下、本事業という)と銘打って活動を実施してきた。

本事業の最終的な目的は、本委員会を母体としてTMO(Town Management Organization)(仮称)つるがや街づくりビューロー(以下、TMB)を組織し、永続的に団地全体の環境維持保全を図りつつ、空き家・空き地を価値ある状態で市場に戻しながら、空き家予備群への働きかけをしていくような事業をビジネスとして展開していくことである。TMBの設立に向けて以下のように目標を立て、明快なコンセプトのもとに具体的な活動を実施していくこととした。

目標1 団地の過去を知る

令和2年度の調査で得た、団地全体の築年数マップをもとに、各丁目ごとの特徴を抽出し、空き家・空き家予備群の位置づけを明確化する。

また、現在の空き家の経緯を可能な範囲で調査等するとともに、住人との協議を試みる。

目標2 団地のいまを見る

住民コミュニティの希薄化の改善、団地全体の環境維持に関する当事者意識の醸成を目的に、鶴ヶ谷団地の状況を団地住民自らが知るための情報を提供するセミナーを開催することにより、住民同士の情報の共有化を図り、団地の良好な環境を維持していくための意識づけを行う。

目標3 団地の未来を考える

団地の環境を維持していくためのアイデアを募るワークショップを開催し、参加者間で共有化を図るとともに、その成果を広く団地住民に周知し、一緒に団地の未来を考えるための資料を作成する。

また、空き家予備群等に対して、活用方法を探るためのリノベーション案を作成し、所有者等に対して今後の活用モデルとしての提案を行う。

さらに、TMBの設立を目指して、団地内まちづくり活動をビジネスとして成立させるための事業スキームを検討していく。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

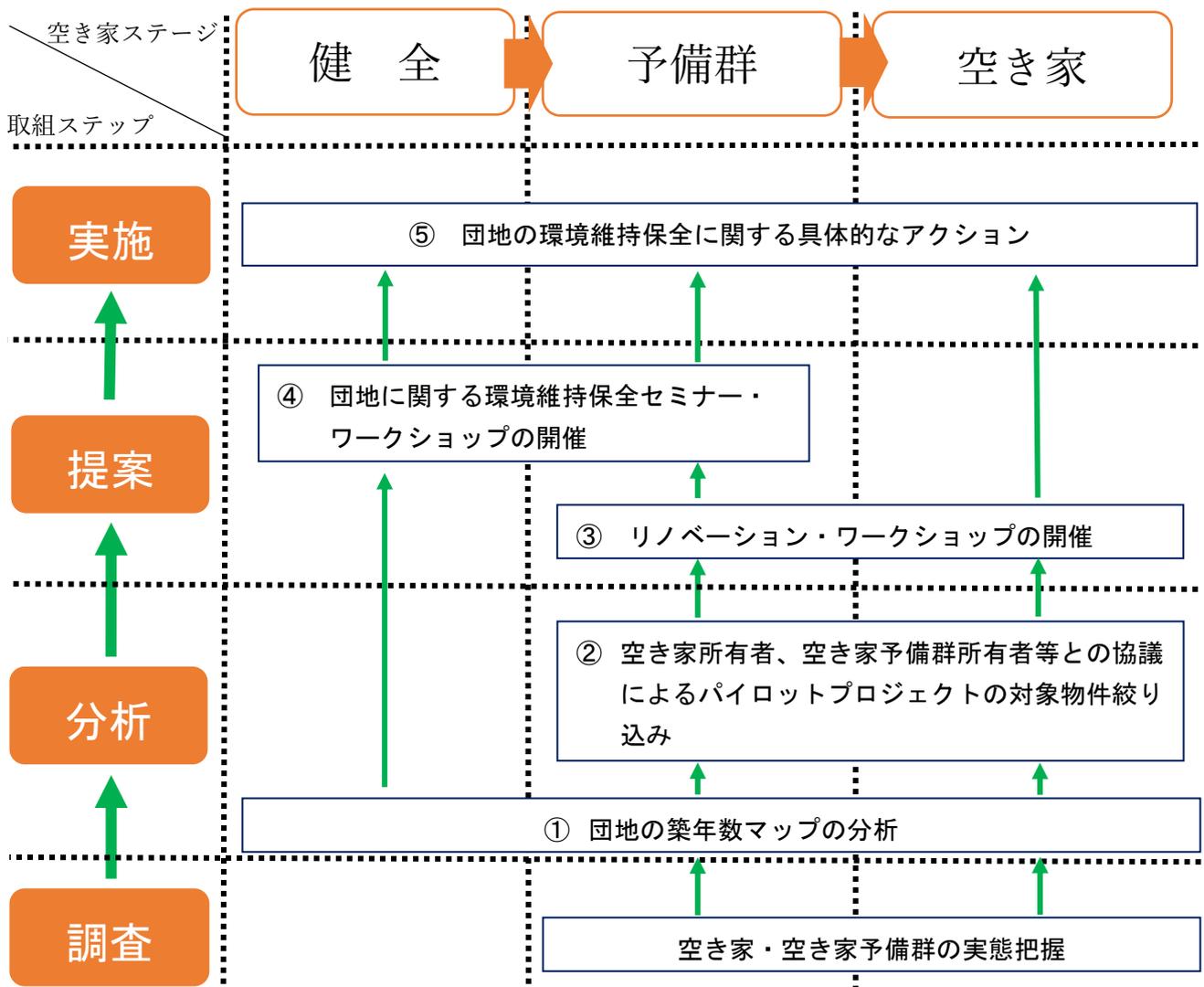
上記の目的を達成するため、令和3年度は以下のような事業を実施した。

- ① 団地の築年数マップの分析
- ② 空き家所有者、空き家予備群所有者等との協議によるパイロットプロジェクトの対象物件絞り込み
- ③ リノベーション・ワークショップの開催
- ④ 団地に関する環境維持保全セミナー・ワークショップの開催
- ⑤ 団地の環境維持保全に関する具体的なアクション

空き家発生ステージに対応した上記事業の取組フローを下図2に示す。なお、図中の空き家ステージを現す「健全」「予備群」「空き家」とは、それぞれ以下のように定義する。

「健全」	現在居住し、今後短期的に空き家となる要因がない住宅
「予備群」	居住者の高齢化や施設への入居等により、今後空き家となる可能性が高い住宅（空き家予備群）および居住環境が著しく悪く、周辺に対して悪影響を及ぼしかねない住宅（いわゆるゴミ屋敷）
「空き家」	既に空き家となっており、今後も活用予定がない住宅

図2 本事業の取組フロー図



次に、本事業における最終的な役割分担表を以下の表1に示す。

表1 本事業の役割分担表

項目番号	取組内容	具体的な内容(小項目)	担当者(組織名)	業務内容	
①	団地の築年数マップの分析	丁目ごとの特性把握	建物よろず相談室(本郷誠)	令和2年度に実施した団地の築年数マップを分析し、丁目ごとの特性を把握する	
		空き家の実態把握	つるがや元気会NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会(菅原敏之)	団地内の空き家及び空き家予備群がどの程度あるのか、定量的に把握するための調査を実施し、分析する	
		空き家予備群の実態把握			
		リノベーション案作成のための基本的な考え方の整理	建物よろず相談室(本郷誠)	団地全体の現況を踏まえて、リノベーション案を作成するための基本的な考え方を整理し、以降の活動の方向性を決定する	
②	空き家所有者、空き家予備群所有者等との協議によるパイロットプロジェクトの対象物件絞り込み	対象空き家の選定	つるがや元気会NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会(菅原敏之)	適切なリノベーションを行うことによって、団地における空き家対策のインパクトとなるような対象空き家ならびに空き家予備群を選定し、それらの背景を調べた上で所有者と協議し、借ることができないかを検討する	
		対象空き家の経緯調査			
		対象空き家所有者との協議	建物よろず相談室(本郷誠)		
		対象空き家予備群の選定	東北学院大学工学部(櫻井研究室)		
		対象空き家予備群所有者との協議			
		空き家募集のチラシ作成ならびに配付	東北学院大学工学部(櫻井研究室)		利用可能な空き家を探すため、チラシを作成して団地全域に配付し、その反応を見るための対応をする
		チラシへの対応			
③	リノベーション・ワークショップの開催	企画・資料作成	SOYsource建築設計事務所(櫻井一弥)	対象空き家を選定し、それらに対して魅力的なリノベーション案を作成した上で、団地住民によるワークショップを行う	
		ワークショップ運営	東北学院大学工学部(櫻井研究室)		
④	団地に関する環境維持保全セミナー・ワークショップの開催	講師対象者のキャスティング	つるがや元気会NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会(菅原敏之) ユニティ設計事務所(齊藤久芳)	団地住民を対象とした、団地の環境維持保全に資するセミナーの開催に向け、講師をキャスティングし、日程や内容の交渉を行う ・セミナー会場の設営、資料準備などを行う	
		講師との連絡・交渉			
		セミナー会場の設営準備			
		セミナー資料の印刷・配付等			
		ワークショップのテーマ検討・企画	つるがや元気会NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会(菅原敏之) ユニティ設計事務所(齊藤久芳)		団地全体の環境維持保全に資する団地住民によるワークショップの企画・運営・取りまとめを行う
		ワークショップ準備			
		ワークショップ開催			
		ワークショップ内容の取りまとめ			
⑤	団地の環境維持保全に関する具体的なアクション	ウォーキングコースの設定、チラシの作成	つるがや元気会NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会(菅原敏之)	多くの住民が気軽に参画可能な具体的なアクションとして、ウォーキングコースを設定し、チラシの作成やサインのデザインを行う	
		ウォーキングコースのサインのデザイン			
		地元高校生を巻き込んだ総合学習との連携	O設計一級建築士事務所(奥山和典)	地元高校生と連携し、総合学習の時間を利用して団地の環境維持保全に関する学びの機会を提供する	
		ゴミ屋敷条例策定に向けた運動	建物よろず相談室(本郷誠)	ゴミ屋敷条例の策定に向けた勉強会や行政担当者との協議	
⑥	利活用可能な物件に対する具体的なアクション	対象物件所有者との連絡・交渉	つるがや元気会NEXT50 鶴ヶ谷団地再生委員会(菅原敏之)	リノベーション可能な対象空き家に対して、所有者との連絡・交渉を行う ・活用方法についての提案・相談を行う	
		活用方法の提案・相談			

また、本事業の実施スケジュール表を以下の表2に示す。

表2 本事業の実施スケジュール表

項目番号	取組内容	具体的な内容(小項目)	令和3年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①	団地の築年数マップの分析	丁目ごとの特性把握	■							
		空き家の実態把握	○							
		空き家予備群の実態把握	○							
		リノベーション案作成のための基本的な考え方の整理		■						
②	空き家所有者、空き家予備群所有者等との協議によるパイロットプロジェクトの対象物件絞り込み	対象空き家の選定	■	■	■	■	■			
		対象空き家の経緯調査	■	■	■	■	■			
		対象空き家所有者との協議			■	■	■	■	■	■
		対象空き家予備群の選定	■	■	■	■	■			
		対象空き家予備群所有者との協議			■	■	■			
		空き家募集のチラシ作成ならびに配付	■	■						
		チラシへの対応		■	■	■	■	■	■	■
③	リノベーション・ワークショップの開催	企画・資料作成				■	■	■		
		ワークショップ運営							○	
④	団地に関する環境維持保全セミナー・ワークショップの開催	講師対象者のキャスティング		■				■		
		講師との連絡・交渉		■	■	■	■	■		
		セミナー会場の設営準備				○			○	
		セミナー資料の印刷・配付等				○			○	
		ワークショップのテーマ検討・企画	■	■						
		ワークショップ準備		■						
		ワークショップ開催			○					
		ワークショップ内容の取りまとめ				■	■	■		
⑤	団地の環境維持保全に関する具体的なアクション	ウォーキングコースの設定、チラシの作成			■	■	■			
		ウォーキングコースのサインのデザイン					■	■		
		地元高校生を巻き込んだ総合学習との連携			■	■	■	■	■	
		ゴミ屋敷条例策定に向けた運動			■	■	■	■	■	
⑥	利活用可能な物件に対する具体的なアクション	対象物件所有者との連絡・交渉			■	■	■	■	■	
		活用方法の提案・相談					■	■	■	

(2) 事業の取組詳細

① 団地の築年数マップの分析

1) 丁目ごとの特性把握

令和2年度に実施した団地の築年数マップを分析し、丁目ごとの特性を把握した。

図3 団地築年数マップ

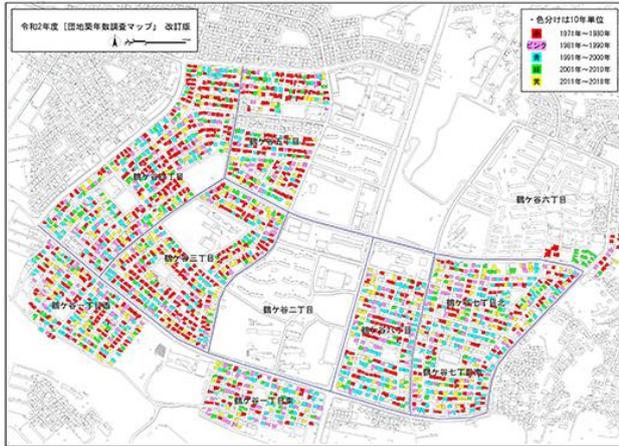
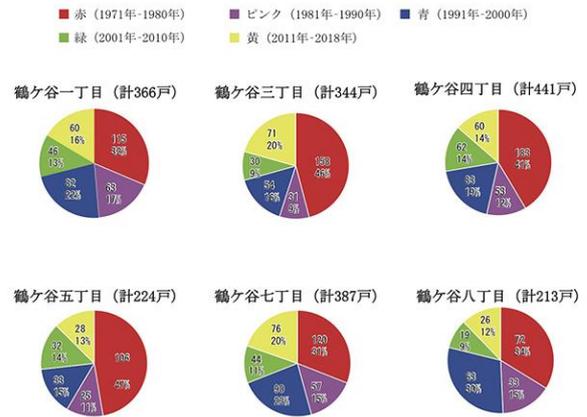


図4 丁目別戸建て住宅築年数グラフ



マップを分析した結果、築年数を示す色は団地全体にバランスよく散らばっているものの、さらに微細に観察することで以下の特徴が見出された。

- ・ 1丁目の赤の割合が小さい、すなわち最も古い年代に建てられた建物が比較的少ない。1丁目は団地の中で最も早く宅地開発が行われた区域であるため、高齢化に伴う空き家問題などが早い段階で顕在化していたことにより、建物の建て替えが進んでいることが考えられる。さらに、幼稚園や高校（宮城県仙台第三高等学校、以下仙台三高という）が近くにあり、比較的住民が生活しやすい環境が整っているため、若い世代向けにリノベーションされた物件がある程度あるのではないかと推測できる。
- ・ 8丁目も同様に赤の割合が小さい。8丁目は一番新しい区域であるため、単純に新しい建物が比較的多いのではないかと考えられる。
- ・ 4丁目の西公園を境として、南側に築年数が少ない建物が多い。西公園横には幼稚園や保育所があるため、子育てをする若年世帯が比較的多く住んでいると推測される。

2) 空き家の実態把握

3) 空き家予備群の実態把握

団地内の空き家及び空き家予備群がどの程度あるのか、定量的に把握するための調査（以下、今回調査という）を実施し、分析した。

具体的には、令和3（2021）年8月8日（日）～8月13日（金）にわたって、図3において示した団地全体の状態について、各丁目ごとに以下の項目の目視調査を実施した。

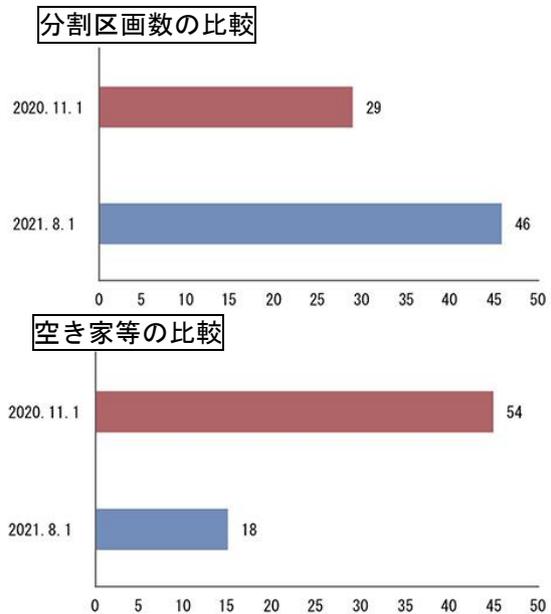
- ・ 空き家・空き地・空き家予備群および駐車場（以下、空き家等という）の数量
- ・ 分割区画（分譲当時の大きな宅地を分割して販売した形跡のある区画）の数量
- ・ 集合住宅（アパートなど）の数量

下表3は、今回調査の結果と、令和2（2020）年11月に実施した調査（以下、前回調査という）の数量を比較したものである（鶴ヶ谷1丁目のみを抜粋）。また、図5はそのうち分割区画数と、空き家等の数について、前回調査と今回調査の比較を示したグラフである。

表3 空き家等状況調査結果（鶴ヶ谷1丁目）

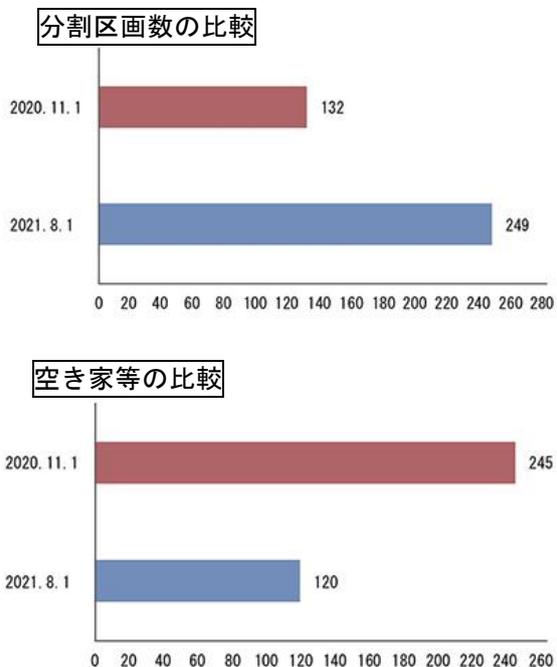
	分譲時 区画数	2020.11.1時点		2021.8.1時点		
		分割区画数	空家・空地 (含空き家予 備室)	分割区画数	空家(含空き 家予備室)・空 地・駐車場	空家・空地・p AP等
鶴ヶ谷1丁目	区画数	分割区画	空家・空地	分割区画	空家・空地・p	AP等
鶴ヶ谷1-1	11	1	1	2	0	0
鶴ヶ谷1-2	15	0	3	2	3	2
鶴ヶ谷1-3	12	0	2	2	0	0
鶴ヶ谷1-4	12	0	1	0	1	0
鶴ヶ谷1-5	20	0	0	0	0	0
鶴ヶ谷1-6	16	1	2	2	0	0
鶴ヶ谷1-7	15	1	2	1	1	0
鶴ヶ谷1-8	16	0	3	0	2	0
鶴ヶ谷1-9	18	0	3	0	3	1
鶴ヶ谷1-10	1丁目東公園					
鶴ヶ谷1-11	8	1	1	1	0	0
鶴ヶ谷1-12	12	1	0	3	0	0
鶴ヶ谷1-13	10	2	0	2	0	0
鶴ヶ谷1-14	11	1	1	1	0	0
鶴ヶ谷1-15	12	1	0	3	0	0
鶴ヶ谷1-16	12	0	1	0	1	0
鶴ヶ谷1-17	12	0	1	2	0	0
鶴ヶ谷1-18	18	0	0	1	0	0
鶴ヶ谷1-19	仙台三高					
鶴ヶ谷1-20	～21					
鶴ヶ谷1-22	15	0	1	0	1	1
鶴ヶ谷1-23	29	2	4	4	3	1
鶴ヶ谷1-24	22	1	4	1	0	0
鶴ヶ谷1-25	17	2	1	3	0	0
鶴ヶ谷1-26	18	2	0	2	0	0
鶴ヶ谷1-27	19	3	1	3	0	0
鶴ヶ谷1-28	20	1	1	1	0	0
鶴ヶ谷1-29	20	1	0	1	0	0
鶴ヶ谷1-30	10	1	2	1	1	0
鶴ヶ谷1-31	16	0	3	1	0	0
鶴ヶ谷1-32	23	3	3	3	1	0
鶴ヶ谷1-33	20	1	5	2	1	1
鶴ヶ谷1-34	1丁目西公園					
鶴ヶ谷1-35	10	1	3	2	0	0
鶴ヶ谷1-36	26	0	7	0	0	0
鶴ヶ谷1-37	10	0	0	0	0	0
計	505	29	54	46	18	6

図5 前回調査と今回調査の数量比較（鶴ヶ谷一丁目）



右図6は、上記表3のように各丁目ごとに集計したものを、団地全体としてまとめたのち、分割区画数ならびに空き家等の数について、前回調査と今回調査の比較を示したグラフである。

図6 前回調査と今回調査の数量比較（団地全体）



この結果を見ると、分割区画数は前回調査結果の132区画から249区画へと大幅に増加したのに対し、空き家等は245箇所から120箇所へと大幅に減少していることが分かる。

本団地は、当初モデル団地として開発され、一区画の分譲面積が80～100坪、平均88坪として広く分譲されたものである。広い庭で庭木の栽培、家庭菜園等が行われてきたが、住民の高齢化に伴い、広い敷地を分割して販売し、処分したものと想定される。分割した土地の広さが40～48坪程度、建物が25～30坪程度、分譲価格2000万円台後半～3000万円台中盤、という比較的低価格帯で販売している業者が多いことが分かった。30～40代の若年世帯の需要が多く、この傾向は今後も益々拡大するものと推測できる。

4) リノベーション案作成のための基本的な考え方の整理

上記図6の結果より、鶴ヶ谷団地においては、1年余りで空き家が大幅に減って、分割区画として不動産市場に組み入れられて販売されており、かつそれらの分割区画には建売戸建て住宅や注文戸建て住宅が次々に建って新たな住民が移入している、という実態を把握することができた。

分譲当初は、緑に溢れた大きな敷地割りを基本的なコンセプトとしていた鶴ヶ谷団地であるが、団地住民が高齢化して建物も老朽化してくると、大きな敷地の環境を維持保全することが難しくなり、また売りに出す場合にも、大きな敷地だとかなり高額な金額となることから、簡単に次のアクションに踏み出すことができずに空き家となってしまう、という事態が散見されていた。だが幸いなことに、鶴ヶ谷団地には大きな敷地割りを維持させるような、地区計画に代表される規制が特になく、もともとの大きな敷地を分割して販売し、そのそれぞれに新たな住宅が建つという循環が生まれている。

写真4 増加した分割区画



このことは、当初の団地コンセプトに反するものであり、また緑地の維持保全という観点からは好ましくない現象と言うこともできる。しかしながら、緑に溢れた空き家が増加することよりも、たとえ分割された敷地には十分な庭が確保できないとしても、空き家が減って新たな住宅が建ち、新たな若い住民が住み始めるという事態を好循環と捉え、そうした新たな住民も巻き込んで団地の魅力を上げるよう活動することが望ましい、との結論に至った。

以下②～⑥の取組は、こうした基本的な考え方の整理のもとに実施することとなった。

② 空き家所有者、空き家予備群所有者等との協議によるパイロットプロジェクトの対象物件絞り込み

- 1) 対象空き家の選定
- 2) 対象空き家の経緯調査
- 3) 対象空き家所有者との協議

適切なリノベーションを行うことによって、団地における空き家対策のインパクトとなるような対象空き家を選定し、それらの背景を調べた上で所有者と協議し、借りることができないかを検討した。

写真5～写真8に示すのは、本委員会が所有者や管理者の特定を行い、所有者や管理者と協議を

写真5 協議した空き家 その1



行った団地内に現存する空き家である。

空き家となった経緯や現在の状況などについては把握できたものの、いずれも、所有者の事情や物件の状態などから、借り受けることはできなかった。

写真6 協議した空き家 その2



写真7 協議した空き家 その3



写真8 協議した空き家 その4



4) 対象空き家予備群の選定

5) 対象空き家予備群所有者との協議

団地内の空き家と同様に、適切なリノベーションを行うことによって、団地における空き家対策のインパクトとなるような空き家予備群を選定し、それらの背景を調べた上で所有者と協議し、借りることができないかを検討した。

写真9は、現在定常的に居住している住民がおらず、放っておくと空き家になる可能性のある住宅（空き家予備群）の写真である。写真10に、その所有者と借り受け等についての協議を行っている様子を示した。結果的に、所有者の事情から借り受けることは難しいとの結論に至った。

写真9 協議した空き家予備群



写真10 所有者との協議の様子



一方、写真11～13は戸建て住宅ではなく、店舗付き長屋形式の空き家予備群である。長屋の店舗部分のうち何軒かは営業しており、完全な空き家ではないが、空き家予備群として扱い、借り受け等に関する協議を行った。

この建物は、鶴ヶ谷4丁目に位置する商業施設で、団地開設当初に中央ショッピングエリアに呼応する形で整備されたものである。「サブセンター」と呼ばれており、往時は大変な賑わいを見せていたが、現在はほとんどがシャッターを閉めて休業状態となっている。

所有者との協議の結果、借りることはできなかったが、立地のポテンシャルの高さなどから、③で示すリノベーション案の対象として選定することとした。

写真 11 4丁目サブセンター建物



写真 12 同建物内観



写真 13 同建物 2階住居部分



6) 空き家募集のチラシ作成ならびに配付

7) チラシへの対応

利用可能な空き家を探すため、チラシを作成して団地全域に配付し、その反応を見るための対応をした。

→チラシについては成果①（16 ページ）に掲載。

③ リノベーション・ワークショップの開催

1) 企画・資料作成

2) ワークショップ運営

対象空き家を選定し、それらに対して魅力的なリノベーション案を作成した上で、団地住民によるワークショップを行った。

リノベーション案を作成する対象として、上記② 4) 5) で示した「4丁目サブセンター」、ならびに、アンケートやヒアリング、次項④ 8) でも多くの意見が寄せられており、鶴ヶ谷団地全体の環境に大きな影響を与えると判断した「中央ショッピングエリア」を選定した。

○ リノベーション・ワークショップ概要

日 時：令和4（2022）年2月24日（木）14：00～16：30

場 所：鶴ヶ谷ショッピングセンター アバイン ホール

参加人数：11名

内 容：上記2ヶ所に対するリノベーション案を説明し、意見を聴取

写真 14、15 リノベーション・ワークショップの様子



→リノベーション案については成果⑥、成果⑦（18～19 ページ）に掲載。

④ 団地に関する環境維持保全セミナー・ワークショップの開催

- 1) 講師対象者のキャスティング
- 2) 講師との連絡・交渉
- 3) セミナー会場の設営準備
- 4) セミナー資料の印刷・配付等

団地住民を対象とした、団地の環境維持保全に資するセミナーの開催に向け、講師をキャスティングし、日程や内容の交渉を行った。またセミナー当日は、会場の設営、資料準備などを行った。

○ 市民講座 1 (セミナー)

「鶴ヶ谷地区含めた仙台圏の住宅事情と空き家問題について」概要

日 時：令和 3 (2021) 年 11 月 16 日 (火) 14 : 00~15 : 30

場 所：鶴ヶ谷市民センター

参加人数：53 名

内 容：本委員会のアドバイザーである佐々木篤氏（株式会社シーカーズプランニング代表取締役）による、仙台圏の住宅事情に関するセミナー。

写真 16、17 市民講座 1 の様子 (11 月 16 日)



→市民講座 1 (セミナー) 案内チラシについては成果④ (17 ページ) に掲載。

○ 市民講座 2 (セミナー)

「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業についての説明会」概要

日 時：令和 4 (2022) 年 2 月 16 日 (水)
14 : 00~15 : 30

場 所：鶴ヶ谷市民センター

参加人数：48 名

内 容：仙台市都市整備局住宅政策部住宅政策課による説明会。

写真 18 市民講座 2 の様子 (2 月 16 日)



→市民講座 2 (セミナー) 案内チラシについては成果⑤ (18 ページ) に掲載。

- 5) ワークショップのテーマ検討・企画
- 6) ワークショップ準備
- 7) ワークショップ開催
- 8) ワークショップ内容の取りまとめ

団地全体の環境維持保全に資する、団地住民によるワークショップの企画・運営・取りまとめを行った。

○ 「鶴ヶ谷団地をみんなで考えるワークショップ」概要

日 時：令和3（2021）年10月2日（土）13：00～15：30

場 所：鶴ヶ谷市民センター

参加人数：27名

目 的：鶴ヶ谷団地の今後を見据え、団地全体の環境を維持・向上させていくためのアイデアを、どんどん出していくワークショップ。これまでもアンケートや会議などで様々な意見が寄せられているが、そうした意見を地図・イラスト・図面などのアピール力のある成果としてまとめることを目的とする。

テ ー マ：

- (1) 鶴ヶ谷団地の将来的なビジョンについて話し合う。昨年のアンケート結果から、いくつか重要と思われる意見を抽出してカテゴリーに分け、長期的な展望とすぐにできることを3つのグループごとに話し合う。
- (2) 団地内ウォーキングルート、ランニングルートの設定。モデルルートはチラシで知らせたり、距離が分かる看板を立てたりするなど、具体的にできそうなことを話し合う。孫と歩くコース、奥様方向けウォーキングコース、マラソン大会出場を目指す人向けハードコースなど。

プログラム：① 趣旨説明、事例紹介

② テーマ（1）についての話し合い（団地全体の地図、付箋などを使ってアイデアをどんどん出していく。）

③ テーマ（2）についての話し合い（団地全体の地図、付箋などを使ってアイデアをどんどん出していく。）

④ 各グループ発表、総括

写真 19、20 ワークショップの様子（10月2日）



写真 21 Aグループで出た意見



写真 22 Bグループで出た意見

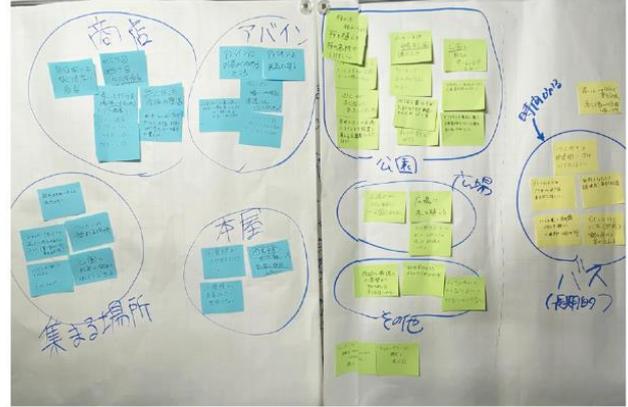


写真 23 Cグループで出た意見



図 7 ワークショップで出た意見をまとめたもの

◆各グループで出た意見			◆まとめ	
施設 Aグループ <ul style="list-style-type: none"> 集会所など気軽に会える場所 買い物ついでに集まる場所 ウォーキングコースの設定 アパインにお茶が飲めるような場所 毎日歩いてなくても良い商店 4、6丁目に日用品店がほしい 4、6丁目にショッピングセンター復活 歩いて行ける距離に八百屋 コンビニ、本屋がほしい ドッグランと子どもの遊び場を分離 Bグループ <ul style="list-style-type: none"> ドッグランがあると良い 子供向けの施設がほしい アパインの使用料を安くしてほしい 中心商店街に若者を ホームセンターがほしい Cグループ <ul style="list-style-type: none"> 団地内の集会所を開放してほしい 趣味の場を増やし人が集まれるように 市民センターを気軽に借りたい 世代間で交流できる場所 家族で楽しめる場所 中央ショッピングセンターで祭りを開催 サロンの設置 カフェやミニ図書館がほしい 電気自動車の充電設備 			施設 【短期】 <ul style="list-style-type: none"> 人と気軽に会える場所 アパインにお茶が飲める場所 アパインの使用料を安くしてほしい 団地内の集会所を開放 趣味の場を増やす 市民センターを気軽に借りたい 世代間で交流できる場所 家族で楽しめる場所 【長期】 <ul style="list-style-type: none"> 子供向けの施設 中心商店街に若者を 4、6丁目に日用品店がほしい 4、6丁目にショッピングセンター復活・アパインで祭り開催 歩いて行ける距離に八百屋 サロンの設置 コンビニ、本屋、ホームセンター ドッグランと子どもの遊び場を分離 電気自動車の充電設備 	
環境 Aグループ <ul style="list-style-type: none"> 公園にトイレがほしい 公園に新たなネーミング 公園に桜の木を植えてほしい 4丁目公園の木が大きくなりすぎて暗い 人と動物が集まる公園集会所 Bグループ <ul style="list-style-type: none"> ゴミの収集場所の整備 (カラス対策) 団地入口にトイレ ひょうたん沼にバードバスを作成したが1年で4回壊れているので対策が必要 散歩途中で休めるベンチがほしい (50mくらいおき) 1kmおきにトイレの整備 公園のトイレが少ない Cグループ <ul style="list-style-type: none"> 公園に花壇を置く 猫や鳥への餌やりをやめてほしい 大塚沿の散歩道の再整備 動物が苦手なので自由に遊ばせないでほしい UR団地の1階水道を閉じてほしい 7丁目の街路樹の手入れ 御溝整備にカバーが必要 御溝整備の年度計画を明らかにしてほしい ひょうたん沼的く自然を散歩し鶴ヶ谷についてガイドしてくれる人がほしい ピオトーブがあれば良いだろう アパイン住宅~小規模コミュニティの路地空間 多目的グラウンドがあると良い 公園にオープンテラスがほしい 			環境 【短期】 <ul style="list-style-type: none"> ゴミ収集場所の整備 トイレ、ベンチ ひょうたん沼バードバス対策 公園の木や花壇 動物への餌やり禁止 公園の木や街路樹の剪定 公園に新たなネーミング UR団地の1階水道を閉じてほしい 鶴ヶ谷についてガイドしてくれる人 【長期】 <ul style="list-style-type: none"> ピオトーブ アパイン住宅~小規模コミュニティを築く路地空間 多目的グラウンド・公園にオープンテラス 	
交通 Aグループ <ul style="list-style-type: none"> バスの便を増やしてほしい コミュニティバスを4丁目に走らせてほしい 町内コミュニティバスがほしい Bグループ <ul style="list-style-type: none"> 町内コミュニティバスがほしい 中心商店街と地下鉄を通過し街中を運行するコミュニティバスがほしい 100円バスがほしい Cグループ <ul style="list-style-type: none"> タクシーエリアの拡大 仙台~団地の循環バスがほしい 高齢者用のミニバスの路線を考える コミュニティバスがほしい 地下鉄を繋げてほしい 			交通 【短期】 <ul style="list-style-type: none"> タクシーエリアの拡大 仙台~団地の循環バス バスの便を増やす 【長期】 <ul style="list-style-type: none"> 町内コミュニティバス 中心商店街~地下鉄~街中を運行するコミュニティバス 高齢者用のミニバスの路線 地下鉄を繋げてほしい 100円バス 	
その他 Aグループ <ul style="list-style-type: none"> 中央ショッピングセンターを元気にする アパインが暗い 図書館の利用がめんどうくない Bグループ <ul style="list-style-type: none"> 活気がなく若い人が外にいない 趣味のサークルがほしい 若年層と高齢層が共に集う場所 みんなで話せる場所 大人も合わせたサークル、クラブ活動 ピオトーブのような場所があるが汚い Cグループ <ul style="list-style-type: none"> 高齢者と若い人が楽しめるまちづくり 50年先を見据えたまちづくり 			その他 【短期】 <ul style="list-style-type: none"> 活気がなく若い人が外にいない 【長期】 <ul style="list-style-type: none"> 中央ショッピングセンターを元気にする 図書館の利用がめんどうくない 高齢者と若い人が楽しめるまちづくり 50年先を見据えたまちづくり 	

→上記資料については、成果② (16、17 ページ) に合わせて掲載。

⑤ 団地の環境維持保全に関する具体的なアクション

1) ウォーキングコースの設定、チラシの作成

多くの住民が気軽に参画可能な具体的なアクションとして、ウォーキングコースを設定し、チラシの作成を行った。

④の5)～8)で示したワークショップの成果を活かし、さらにメンバー間で意見調整を行った上で、分かりやすいウォーキングコースを設定した。その内容を、団地住民全体に配付するためのチラシとして作成し配付した。

→[団地内ウォーキングマップについては成果②（16、17ページ）に掲載。](#)

2) ウォーキングコースのサインのデザイン

団地内ウォーキングコースのチラシと対応する形で、コース内に設置するサインをデザインし、設置箇所について検討した。

→[ウォーキングコースのサインについては成果③（17ページ）に掲載。](#)

3) 地元高校生を巻き込んだ総合学習との連携

地元高校生と連携し、総合学習の時間を利用して団地の環境維持保全に関する学びの機会を提供した。

写真 24 仙台三高教諭との打合せ（10月11日）



写真 25 総合学習との連携（12月14日）



4) ゴミ屋敷条例策定に向けた運動

ゴミ屋敷条例の策定に向けた勉強会や行政担当者との協議を行った。

また、仙台市議会議員と条例制定に至る陳情の方法等について意見交換を行った。

⑥ 利活用可能な物件に対する具体的なアクション

1) 対象物件所有者との連絡・交渉

2) 活用方法の提案と広報

リノベーション可能な対象空き家に対して、所有者との連絡・交渉を行った。また、活用方法についての提案・相談を行った。

→[リノベーション案については成果⑥、成果⑦（18～19ページ）に掲載。](#)

(3) 成果

【成果①】 「空いてるスペース貸してください！」チラシ
(令和2年度実施アンケートならびにヒアリング結果の広報用資料つき)

チラシの配布に当たっては、新たに携帯電話回線を契約して専用回線を確保し、また専用のメールアドレスを取得して、今後の連絡などにも対応できるような体制を整備した。

チラシは鶴ヶ谷団地1丁目～8丁目の全戸建て住宅2350軒に配付した。また、チラシ(成果①-1)と同梱して、今回の事業に関する挨拶文と事業計画概要の説明資料(成果①-2)、令和2年度に実施したアンケート結果資料(成果①-3)ならびにヒアリング結果資料(成果①-4)を配付した。

図8 チラシ(成果①-1)



図9 挨拶文と事業計画概要(成果①-2)



写真26

配付用資料の袋詰め作業の様子(8月5日)



図10 アンケート結果資料 抜粋(成果①-3)

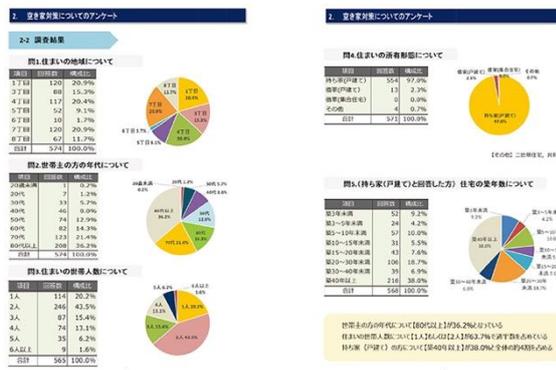


図11 ヒアリング結果資料 抜粋(成果①-4)



【成果②】 団地内ウォーキングマップ(ワークショップの取りまとめ広報用資料つき)

団地内ウォーキングマップの配布に当たっては、成果①のチラシ配付時と同様に団地内全戸建て住宅に配付した。

また、団地内ウォーキングマップ(成果②-1)と同梱して、10月2日(土)に実施した「鶴ヶ谷団地をみんなで考えるワークショップ」のまとめ、ならびに今年度の活動の中間報告資料(成果②-2)を、マップの裏側に印刷して配付した。

図 12 団地内ウォーキングマップ（成果②-1）



図 13 ワークショップまとめ等（成果②-2）



【成果③】 団地内ウォーキングコース設置用 サインデザイン原案

成果②の団地内ウォーキングマップに示したウォーキングコースと対応する形で、コース内に設置するサインをデザインし、設置箇所について検討した。

写真 27 サインデザイン案



写真 28 サインを実際のコースに置いて検討



【成果④】 市民講座1（セミナー）「鶴ヶ谷地区を含めた仙台圏の住宅事情と空き家問題について」（令和3年11月16日（火）開催）

仙台市内における鶴ヶ谷団地の位置づけを明確にするため、仙台圏における他の住宅団地の情報などについてセミナーを実施。分割区画が増えている実態や価格帯などに関する明晰な分析があり、貴重な機会となった。

また、不動産終活支援機構ならびに当該機構が実施しているセミナーについての紹介があり、活用の難しい不動産の処分に関する重要な情報が得られた。

図 14 市民講座1の案内チラシ



**【成果⑤】 市民講座 2（セミナー） 「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業についての説明会」
（令和4年2月16日（水）開催）**

仙台市都市整備局住宅政策部住宅政策課による、鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業に関する説明会を実施した。鶴ヶ谷6丁目の当該市営住宅団地は、市内で最も古い団地であり、建物や設備の老朽化に加え、バリアフリー化が進んでいない、といった課題がある。この団地の居住環境改善などを図るため、現在再整備事業が着手されており、当該エリアの住民には住宅政策課による説明会も開催されているが、その他のエリアの住民は事業の内容をほとんど知らないため、本委員会が折衝して本市民講座の開催にこぎ着けることができた。団地全体の将来を考える上で、重要な情報を得ることができた。

図 15 市民講座 2 の案内チラシ



【成果⑥】 中央ショッピングエリア 再整備案

将来的なTMBの収益事業としての位置づけを目指しつつ、まずは先行的に4つの案を検討した。

a) パーク・アヴェニュー案

団地全体を公園のようにし、どこからでも入れるように整備する案。商業施設は敷地全体に散在させることで、公園の中でショッピングを楽しむような景観を目指す。公園（パーク）の中を縦横無尽に歩ける歩道（アヴェニュー）を整備し、低密度で団地内に溶け込むよう計画した案である。

写真 29 パーク・アヴェニュー案 模型写真



図 16 同案 3DCG パース



b) フィットネス拠点案

ジムやプールなどのフィットネス機能を充実させた集合住宅案。「未病」がテーマ。

写真 30 フィットネス拠点案 模型写真



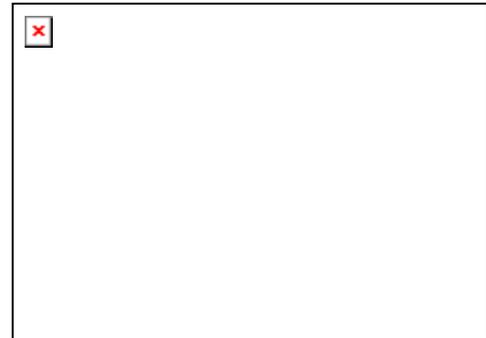
c) スケボー・BMX パーク案

東京オリンピック・パラリンピック 2020 において脚光を浴びた、スケートボードと BMX（競技用自転車）を行うことができるパーク案。国内外の選手の強化練習を行う拠点であるとともに、地域の住民が誰でも気軽に利用することができ、スケボーと BMX を盛り上げていくための施設として計画した。

写真 31 スケボー・BMX パーク案 模型写真



図 17 同案 イメージスケッチ



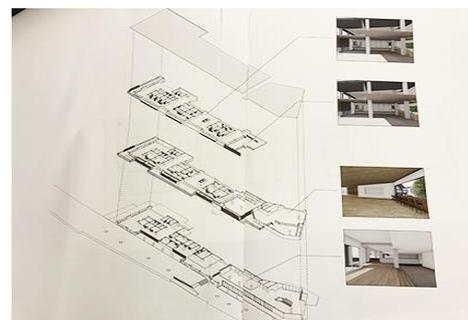
d) ウェルネスタウン案

現在の集合住宅部分のみを扱った案。高齢者福祉施設とサービス付き高齢者向け住宅を整備し、ウェルネスタウンとした計画。内部に TMB の事務所機能を設定した。

写真 32 ウェルネスタウン案 模型写真



図 18 同案 構成ダイアグラム



【成果⑦】 4丁目サブセンター商業エリア 再整備案

第一種低層住居専用地域である当該地区には、大きな商業施設を整備することは難しく、また用途の制限も多い。今回は、デイサービスセンターと集合住宅、ならびに店舗併設型戸建て住宅を組み合わせる案とした。現状の敷地を分割した計画。全体で約 1,200 ㎡、坪単価ベースでの建物整備費はおおよそ 3.1 億円ほどと試算することができた。

図 19 4丁目サブセンター再整備案 平面図

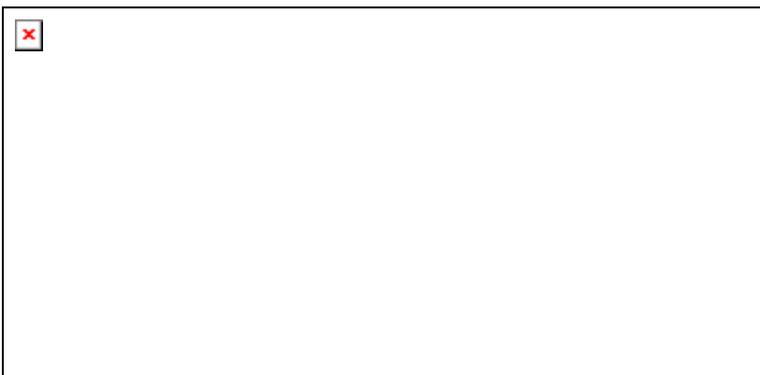
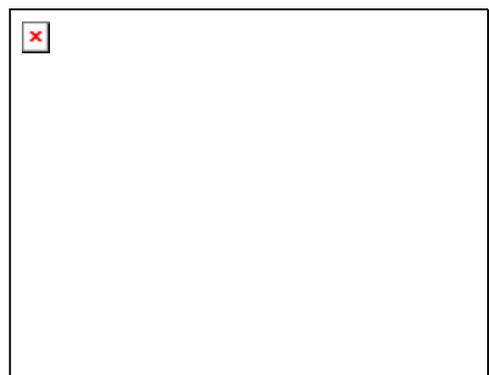


図 20 同再整備案 3DCG パース



3. 評価と課題

【成果①】 「空いてるスペース貸してください！」チラシ（令和2年度実施アンケートならびにヒアリング結果の広報用資料つき）について

令和4年2月末時点で、このチラシの目的に沿った団地住民からの電話連絡は特になかった。引き続き、何度も配付して周知する必要があると考えられる。

【成果②】 団地内ウォーキングマップ（ワークショップの取りまとめ広報用資料つき）について

団地住民からは非常に好評で、様々なリクエストがあった。今後は、頂戴した意見を反映しながら改訂版を作成し、有償頒布や広告収入など、TMBの収益事業として位置づけることができないかどうかを検討する。

【成果③】 団地内ウォーキングコース設置用 サインデザイン原案について

今回の事業範囲内では、サインの形状や掲示内容の検討までに終わった。来年度以降、設置場所の詳細な検討と具体的な設置に向けた活動を展開したいと考えている。

【成果④】 市民講座1（セミナー）「鶴ヶ谷地区含めた仙台圏の住宅事情と空き家問題について」（令和3年11月16日（火）開催）について

鶴ヶ谷団地が他の団地と比較してどのような特徴を持つのか、不動産のトレンドがどうなっているかなど、有益な情報を得たと参加者から好評であった。来年度以降、有料にすることなどを検討し、TMBの事業スキームに組み込んでいきたいと考える。

【成果⑤】 市民講座2（セミナー）「鶴ヶ谷第二市営住宅団地再整備事業についての説明会」（令和4年2月16日（水）開催）について

当該地区住民だけではなく、広く団地全体で情報を共有することができた、と参加者から評価された。今後も団地住民全体で情報を共有する機会を模索するほか、空き家相談会の併設による不動団業者とのマッチングなどをTMBの事業として検討する。

【成果⑥】 中央ショッピングエリア 再整備案について

いくつかの観点から再整備案を考え、形にすることができた。この成果は、当該地区内のホールに展示されることとなったので、引き続き団地住民ならびにショッピングエリア関係者と意見交換をしながら、将来的なTMBの事業展開を検討したい。

【成果⑦】 4丁目サブセンター商業エリア 再整備案について

TMBの主たる収益事業となることを念頭に、比較的現実的な案として作成し、成果として形に残すことができた。今後、当該地区の土地・建物所有者等と議論を進めるためのきっかけとして活用していくことを検討する。

4. 今後の展開

今回の事業で、空き家・空き家予備群発生の予防を目的とした、団地全体の環境維持保全に関する活動の端緒がつかめたと考えられる。今後は以下の課題を解決していきたいと考えている。

- ・ 今回の成果を、団地全体の住民により周知させるための広報戦略
- ・ 継続的な活動とするための体制づくりと資金面の強化
- ・ 「（仮称）つるがや街づくりビューロー」の事業展開に向けた具体的な事業スキームの検討

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成30年1月		
代表者名	委員長 菅原敏之		
連絡先担当者名	事務局長 石川睦美		
連絡先	住所	〒983-0824	仙台市宮城野区鶴ヶ谷 1-30-5
	電話	022-251-2932	
ホームページ	https://www.turugaya-next50.com/		